LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : octobre 2011

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

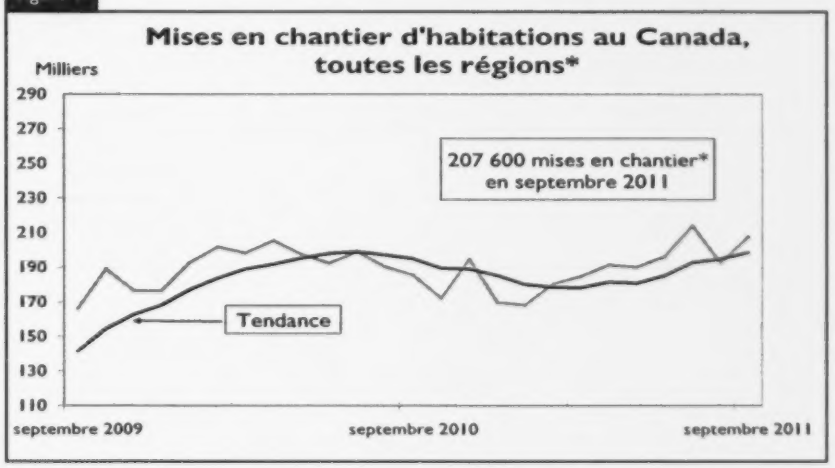
Hausse des mises en chantier d'habitations en septembre

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a augmenté de 7,9 % : il est passé de 192 400 en août à 207 600 en septembre.

Le rythme des mises en chantier s'est accéléré en septembre à cause de la hausse survenue du côté des logements collectifs dans la région de l'Atlantique, au Québec et en Colombie-Britannique.

Même s'il a surpassé sa courbe de tendance, le niveau des mises en chantier d'habitations devrait à court terme redescendre vers des niveaux qui cadrent avec l'évolution des facteurs démographiques fondamentaux.

Figure 1



Source: SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

[1]Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent communiqué (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an. La désaisonnalisation permet de supprimer l'effet des hauts et des bas saisonniers et de montrer l'évolution sous-jacente d'une série de données. Les chiffres mensuels annualisés montrent le niveau annuel où se situeraient les mises en chantier si le rythme mensuel se maintenait durant 12 mois. Il est plus facile ainsi de comparer le rythme d'activité du mois en cours aux prévisions annuelles et aux résultats des années passées.

Table des matières

1 Aperçu du marché canadien
1 Marché du neuf
Mises en chantier
2 Indice des prix des logements
2 Marché de la revente
Ventes MLS®
Inscriptions MLS®
3 Rapport ventes-nouvelles inscriptions
Prix MLS®
3 Conjuncture économique
5 Article : Le coût du logement
12 Statistiques sur les mises en chantier
13 Autres statistiques sur le logement

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Mises en chantier en milieu urbain : les logements collectifs ont plus qu'annulé la baisse des maisons individuelles en septembre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains[2] du Canada a augmenté de 8,7 % en septembre par rapport à août : il est passé de 172 200 à 187 200. Il a accusé une légère baisse de 1,5 % dans le segment des maisons individuelles, mais a grimpé de 15,5 % dans celui des logements collectifs, pour s'établir respectivement à 67 900 et à 119 300.

Hausse des mises en chantier en milieu urbain dans toutes les régions, sauf les Prairies et l'Ontario

En septembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a augmenté dans l'Atlantique (61,4 %), au Québec (32,0 %) et en Colombie-Britannique (19,0 %), mais il s'est replié dans les Prairies (-12,1 %) et en Ontario (-3,5 %).

Dans les régions rurales du Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier est passé de 20 200 en août à 20 400 en septembre.

Hausse du nombre réel de mises en chantier en septembre

Le nombre réel de mises en chantier d'habitations en milieu urbain a augmenté de 15,2 % en septembre par comparaison au même mois en 2010 : il est monté de 14 402 à 16 591. Il a progressé de 5,0 % dans le segment des maisons individuelles et de 22,4 % dans celui des logements collectifs.

Dans les régions urbaines et rurales confondues, le nombre estimatif réel d'habitations commencées en septembre 2011 s'est accru dans une proportion approximative de 10,3 % par rapport à un an plus tôt.

Les stocks de logements neufs non écoulés sont stables

Sur le marché du neuf, les stocks d'unités invendues ont été relativement stables durant la dernière année. Après avoir reculé de 28,4 % de 2009 à 2010, le nombre de maisons individuelles et de maisons jumelées neuves inoccupées n'a pas beaucoup varié : il oscille entre 5 500 et 6 000 depuis janvier 2011 et s'établissait à 5 700 en septembre. Du côté des logements collectifs, le nombre d'unités neuves en stock a varié entre 12 600 et 14 200 et se situait à 13 500 en septembre.

Prix des logements neufs en hausse en août

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) est monté de 2,3 % en août par rapport au même mois en 2010, après avoir augmenté d'autant en juillet en glissement annuel.

En août 2011, l'IPLN s'est accru en regard d'août 2010 dans 16 des 21 centres pour lesquels il est établi. La plus forte hausse (5,1 %) a été observée à Toronto/Oshawa et à Regina; viennent ensuite Winnipeg et St. John's (4,1 %). Des baisses ont cependant été enregistrées à Windsor (-3,2 %), Victoria (-1,9 %), St. Catharines-Niagara (-0,7 %), Calgary (-0,5 %) et Vancouver (-0,3 %).

Marché de la revente

Les ventes MLS®[3] se sont accrues en septembre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® (Multiple Listing Service®) a gagné 2,7 % en septembre par rapport à août : il est passé de 447 912 à 460 044.

Légère hausse des nouvelles inscriptions MLS® en septembre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions MLS® a augmenté de 0,2 % en septembre par comparaison au mois précédent : il est monté de 868 848 à 870 624.

[2] Sont considérées comme des centres urbains les agglomérations de plus de 10 000 habitants. La SCHL effectue son enquête dans les centres de 10 000 à 49 999 habitants à la fin de chaque trimestre. Les données des mois qui ne marquent pas la fin d'un trimestre sont des estimations.

[3] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

[4] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

RVNI : conjoncture équilibrée

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[4] est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché de la revente. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes MLS®, qui permettent de faire une évaluation de la demande.

En septembre, le RVNI au Canada est resté dans la fourchette correspondant à un marché équilibré : il se situait à 52,8 %, en légère hausse par rapport à son niveau du mois d'août (51,6 %).

Léger recul du prix MLS®

Le prix MLS® moyen désaisonnalisé au Canada a connu une faible baisse : il est passé de 362 569 $ en août à 361 145 $ le mois suivant. Quant au prix MLS® moyen non corrigé, il a progressé de 6,5 % en septembre par rapport à un an plus tôt, puisqu'il est monté de 331 213 à 352 581 $.

Conjoncture économique

Selon les données de Statistique Canada, le nombre d'emplois a augmenté de 61 000 en septembre, après avoir peu varié durant deux mois d'affilée. Par comparaison au mois d'août, le nombre des emplois à temps plein s'est accru de 63 800 en septembre, et celui des emplois à temps partiel a connu une légère baisse de 2 900.

D'août à septembre, l'emploi a progressé en Colombie-Britannique, en Saskatchewan, au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard, tandis qu'il a accusé des pertes à Terre-Neuve-et-Labrador et en Nouvelle-Écosse.

Statistique Canada signale également que le taux de chômage au pays a enregistré une faible baisse de 0,2 point de pourcentage en septembre, en regard du mois précédent : il s'est établi à 7,1 % et atteint ainsi son niveau le plus bas depuis décembre 2008.

En comparaison de septembre 2010, l'emploi total au Canada a progressé de 1,7 % (294 000 postes); cette hausse s'est surtout produite en Ontario et en Alberta, chez les employeurs du secteur privé. Durant la dernière année, l'emploi à temps plein a occasionné un gain net de 344 000 postes et celui à temps partiel, une perte nette de 50 000 postes.

Le 25 octobre, la Banque du Canada a annoncé qu'elle maintenait à 1,0 % son taux cible du financement à un jour. Dans son communiqué, elle indique que les perspectives économiques se sont détériorées à l'échelle du globe depuis la livraison de juillet du Rapport sur la politique monétaire (RPM), plusieurs risques à la baisse entourant la projection énoncée par la Banque s'étant matérialisés.

Le désendettement continu des banques et des ménages, l'austérité financière accrue et l'affaiblissement de la confiance des entreprises et des consommateurs devraient limiter la croissance dans les économies avancées.

Bien que l'expansion de l'économie canadienne ait rebondi au troisième trimestre,

Figure 2

Les données sont désaisonnalisées et annualisées. Elles couvrent les principaux marchés du Canada.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), MLS®

sous l'effet de facteurs temporaires, le dynamisme économique sous-jacent s'est refroidi et devrait rester modéré jusqu'au milieu de 2012.

La prochaine annonce du Conseil de direction de la Banque du Canada concernant les taux d'intérêt est prévue pour le 6 décembre 2011, et la diffusion de la prochaine édition du RPM, pour le 18 janvier 2012.

L'Indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada, qui sert à mesurer l'inflation, est monté de 3,2 % durant la période de 12 mois ayant pris fin en septembre 2011, après s'être accru de 3,1 % en août.

L'inflation mesurée par l'indice de référence, qui exclut les huit composantes les plus volatiles de l'IPC et ne tient pas compte de l'effet des modifications des impôts indirects sur les autres composantes, a progressé durant la période de 12 mois s'étant terminée en septembre : elle est montée à 2,2 %, alors qu'elle se chiffrait à 1,9 % en août.

Statistique Canada fait également état en septembre d'une hausse des frais de logement, qui se sont accrus de 1,5 % en douze mois. Tout comme le mazout et l'eau, le coût de remplacement par le propriétaire a augmenté : il a gagné 1,8 %. En revanche, le coût de l'intérêt hypothécaire (partie intérêt des paiements sur la dette hypothécaire) a baissé de 1,8 %. Le prix du gaz naturel aussi a diminué. ■

Le coût du logement mesuré en heures de travail : revue de l'année 2010[1]

Pour payer un loyer correspondant à 30 % de leur revenu, les Canadiens ont dû travailler en moyenne 122 heures par mois en 2010, soit environ une heure de plus qu'en 2009. Pour payer les mensualités hypothécaires s'appliquant à une habitation de prix moyen en utilisant la même proportion de leur revenu, ils ont dû travailler 244 heures par mois cette année, contre 236 l'an dernier.

Méthode

À partir des salaires annuels moyens de 2010, nous avons calculé pour 34 centres urbains du Canada le nombre d'heures de travail qu'une personne doit effectuer pour que le paiement hypothécaire relatif à une maison de prix moyen corresponde à 30 % de son revenu mensuel. Un calcul similaire a été réalisé pour le loyer moyen. Les résultats obtenus pour chaque centre sont comparés.

Les prix des maisons et les loyers des appartements varient selon le centre urbain, tout comme les revenus moyens. Pour avoir une idée du fardeau que constituent les paiements hypothécaires ou le loyer dans le budget des particuliers, nous calculons le nombre d'heures de travail qu'il faut cumuler chaque mois au salaire horaire moyen pour que le loyer moyen des appartements de deux chambres[2] ou le paiement hypothécaire moyen[3] corresponde à 30 % du revenu. Le résultat de ces calculs correspond à ce que nous appellerons le nombre d'heures de travail requis pour être soit locataire, soit propriétaire d'un logement. Nous allons aussi comparer l'un et l'autre à l'échelle des principaux centres urbains du Canada et examiner comment les chiffres ont évolué dans le temps.

On peut comparer les données relatives au nombre estimatif d'heures de travail que doivent accomplir les locataires et les propriétaires pour différents centres, mais il ne faudrait pas prendre ces données pour des mesures absolues de l'abordabilité. La présente analyse repose sur le revenu des particuliers, qui est souvent inférieur au revenu des ménages. Par ailleurs, dans les calculs servant à mesurer l'abordabilité du logement, certains frais de logement comme les impôts fonciers et le coût des services publics sont habituellement pris en considération de façon explicite, en plus du loyer moyen ou du paiement hypothécaire.

Salaires horaires au Canada[4]

Après s'être établi à 22,35 $ en 2009, le salaire horaire moyen au Canada a progressé de 2,1 % pour atteindre 22,82 $ en 2010. C'est en Alberta qu'il a connu la plus faible hausse, c'est-à-dire 1,3 %. Les augmentations les plus marquées ont été enregistrées à l'Île-du-Prince-Édouard (5,3 %), à Terre-Neuve-et-Labrador (5,1 %) et en Saskatchewan (4,3 %). Le salaire moyen s'est accru dans toutes les provinces l'an dernier.

À l'échelle locale, les salaires horaires moyens ont affiché les plus hauts taux de croissance à Victoria (7,8 %) et à Kingston (6,4 %). Ils ont diminué à Sherbrooke (-5,6 %), à Gatineau (-3,1 %), à Peterborough (-1,7 %), à Barrie (-1,3 %), à London (-1,2 %) et à Calgary (-0,7 %), mais ils ont augmenté dans tous les autres centres.

Les salaires horaires moyens les plus élevés ont été enregistrés à Sudbury (41,24 $), Sherbrooke (33,12 $), Ottawa (32,99 $), Calgary (31,85 $) et Kelowna (30,67 $), et les plus bas, à Peterborough (17,78 $), Trois-Rivières (17,84 $), Moncton (21,98 $) et Saguenay (24,06 $) (tableau 1).

[1] À cause de la modification en 2011 de la méthode de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, les données des éditions antérieures du présent article ne peuvent pas être comparées à celles des éditions actuelle et futures. À cause des changements apportés à la méthode d'enquête, les données antérieures ont dû être revues, de sorte que les chiffres précédents ne peuvent pas être comparés ni reproduits.

[2] Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, le loyer moyen est celui des unités situées dans des immeubles d'au moins trois appartements.

[3] Les mensualités hypothécaires moyennes ont été calculées à l'aide des variables suivantes : prix MLS® annuel moyen, mise de fonds de 20 %, taux des prêts hypothécaires de cinq ans, période d'amortissement de 25 ans.

[4] Données tirées de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada; emploi à temps plein, toutes professions confondues, hommes et femmes, salariés ou non.

Le nombre d'heures de travail requis pour louer un logement a été stable en 2010

En 2010, pour payer le loyer moyen des appartements de deux chambres en y consacrant 30 % de son revenu brut, une personne rémunérée au salaire horaire moyen au Canada devait travailler 122 heures par mois, soit seulement environ une heure de plus qu'en 2009.

Le Québec, le Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve-et-Labrador se trouvaient sous la moyenne nationale des 122 heures mensuelles. Les dernier et premier rangs du classement global étaient occupés respectivement par le Québec (105 heures) et la Colombie-Britannique (145 heures). Ces données sont résumées dans le tableau 2.

L'an dernier, le nombre mensuel d'heures de travail nécessaire pour louer un logement a diminué dans 21 des 34 centres à l'étude. C'est à Peterborough qu'il a le plus augmenté (+5,6 heures) et à Victoria qu'il a le plus baissé (-6,2 heures) (tableau 2). Le nombre mensuel d'heures qu'il fallait travailler pour être locataire n'a presque pas changé de 2009 à 2010 à Vancouver et à St. Catharines-Niagara. Le plus considérable a été enregistré à Peterborough (168 heures). Dans l'ensemble, les locataires devaient, dans 22 des 34 grands centres du pays, cumuler au moins 100 heures de travail par mois pour payer leur loyer. C'est à Sherbrooke, Sudbury et Saguenay qu'ils devaient en effectuer le moins, c'est-à-dire 57, 68 et 74 heures, respectivement.

Le nombre d'heures de travail requis pour posséder une habitation a augmenté en 2010[5]

En 2010, pour payer les mensualités hypothécaires d'une maison de prix moyen en y consacrant 30 % de son revenu brut, une personne rémunérée au salaire horaire moyen au Canada devait travailler 244 heures par mois, contre 236 en 2009.

Pour la quatrième année d'affilée, la Colombie-Britannique a dépassé la moyenne nationale (244) à cet égard : les propriétaires devaient en 2010 y travailler 356 heures par mois pour se loger. C'est le total le plus élevé au pays. L'Île-du-Prince-Édouard et le Nouveau-Brunswick occupaient les derniers rangs du classement : il fallait aux propriétaires dans ces deux provinces cumuler 132 et 135 heures de travail, respectivement, pour payer leur logement (voir le tableau 3).

Le nombre d'heures de travail requis pour être propriétaire a régressé dans seulement 5 des 34 centres à l'étude. Le recul le plus considérable, soit 5,5 heures, a été relevé à Kingston; viennent ensuite Victoria (-5,4 heures), Saint John (-5,4 heures), Moncton (-2,4 heures) et Kelowna (-1,2 heure) (voir le tableau 3).

C'est à Vancouver (377 heures), Victoria (278 heures), Abbotsford (272 heures), Toronto (244 heures) et Peterborough (231 heures) que les propriétaires devaient effectuer le plus d'heures de travail, et à Sudbury (88 heures), Thunder Bay (91 heures) et Windsor (97 heures) qu'ils devaient en faire le moins. Dans tous les centres, sauf à Sudbury, Thunder Bay et Windsor, il fallait en 2010 cumuler au moins 100 heures de travail par mois pour assumer les paiements hypothécaires associés à un logement de prix moyen en utilisant 30 % de son revenu (voir le graphique 2).

Comparabilité des coûts de location et de possession

La comparaison directe des données sur le coût de la possession et de la location d'un logement présentées ci-dessus est compliquée par plusieurs facteurs. D'abord, les logements occupés par leur propriétaire sont différents des logements locatifs; ils ont tendance à être plus grands, par exemple. Ensuite, le coût de la possession d'une habitation présenté ici exclut les impôts fonciers, l'assurance, les services publics et l'entretien, tandis que le coût de la location inclut ces frais

[5]Pour la période allant de 2002 à 2009, les données du Multiple Listing Service® (MLS)® portant sur les RMR du Québec ont été fournies par la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ). Cette série de données remplace celle utilisée dans la version 2007 du présent article, qui provenait de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) et se rapportait aux années 1997 à 2007.

additionnels pour un grand nombre des locataires. Enfin, les données sur le coût de possession d'une habitation se rapportent à des transactions récentes, normalement associées à l'emménagement d'un ménage dans un nouveau logement. En conséquence, ces données constituent une estimation des coûts assumés par les personnes ayant déménagé récemment. Par contre, les données sur le coût de la location concernent à la fois les locataires ayant récemment emménagé dans leur logement locatif et les locataires qui habitent leur logement depuis des années. Cette différence entre les données pose problème, car il est probable que les occupants de longue date ont eu à payer des frais moins élevés que les personnes ayant déménagé récemment. Dans le cas des propriétaires, cela s'explique par la tendance qu'ont les prix des habitations à augmenter avec le temps. Dans le cas des locataires, plusieurs facteurs entrent en jeu, y compris la réglementation qui limite les hausses annuelles de loyer dans bien des régions.

La comparaison du taux de variation des coûts liés à la possession et à la location d'un logement est compliquée non seulement par les facteurs susmentionnés, mais aussi par plusieurs autres facteurs. Premièrement, il est probable que les différences physiques entre les logements occupés par leur propriétaire et les logements locatifs changent avec le temps. Deuxièmement, la mesure dans laquelle les services publics sont inclus dans les loyers peut elle aussi changer au fil du temps. Troisièmement, le montant des impôts fonciers, des primes d'assurance, des factures de services publics et d'entretien s'ajoutant aux remboursements hypothécaires peut lui aussi changer avec le temps. ■

[5]Quebec CMA Multiple Listing Service (MLS) data are from Québec Federation of Real Estate Boards (QFREB) for the years 2002 to 2009. This series replaces the data used in the 2007 version of this article, that were from the Canadian Real Estate Association (CREA) covering years from 1997 to 2007.

Tableau 1 : Salaire horaire moyen par personne

	Salaire horaire 2009 ($/heure)	Salaire horaire 2010 ($/heure)	Taux de croissance 2009-2010 (%)
Abbotsford	26,01	27,25	4,8
Barrie	28,74	28,38	-1,3
Brantford	25,37	26,03	2,6
Calgary	32,07	31,85	-0,7
Edmonton	29,54	29,73	0,6
Gatineau	28,51	27,62	-3,1
Guelph	27,15	27,90	2,8
Halifax	23,97	24,84	3,6
Hamilton	27,14	28,49	5,0
Kelowna	30,04	30,67	2,1
Kingston	26,10	27,77	6,4
Kitchener	26,01	26,87	3,3
London	26,76	26,44	-1,2
Moncton	21,27	21,98	3,3
Montréal	25,75	25,96	0,8
Oshawa	28,54	29,07	1,8
Ottawa	32,77	32,99	0,7
Peterborough	18,10	17,78	-1,7
Québec	24,91	25,98	4,3
Regina	26,69	27,57	3,3
Saguenay	23,67	24,06	1,6
Saint John	23,31	24,37	4,5
Saskatoon	25,89	27,13	4,8
Sherbrooke	35,08	33,12	-5,6
St. Catharines	24,43	24,80	1,5
St. John's	23,70	24,91	5,1
Sudbury	39,67	41,24	4,0
Thunder Bay	25,10	26,00	3,6
Toronto	28,70	29,15	1,6
Trois-Rivières	17,04	17,84	4,7
Vancouver	28,87	29,52	2,3
Victoria	27,72	29,89	7,8
Windsor	26,19	26,91	2,7
Winnipeg	23,16	24,15	4,3
CANADA	**22,35**	**22,82**	**2,1**
Colombie-Britannique	22,58	23,35	3,4
Alberta	25,08	25,40	1,3
Saskatchewan	21,34	22,27	4,3
Manitoba	19,88	20,54	3,3
Ontario	23,18	23,60	1,8
Québec	20,89	21,21	1,5
Nouveau-Brunswick	18,87	19,22	1,9
Nouvelle-Écosse	19,28	20,03	3,9
Î.-P.-É.	17,38	18,30	5,3
Terre-Neuve-et-Labrador	19,57	20,57	5,1

Sources : SCHL et Statistique Canada

Tableau 2 : Heures de travail mensuelles (locataires)*

	Heures de travail requises LOCATAIRES 2009	Heures de travail requises LOCATAIRES 2010	Variation du nombre d'heures, 2009-2010
Abbotsford	100	96	-4,1
Barrie	111	114	2,2
Brantford	99	100	0,6
Calgary	114	112	-2,3
Edmonton	115	114	-0,7
Gatineau	81	86	5,1
Guelph	107	106	-1,4
Halifax	122	120	-2,4
Hamilton	102	101	-1,2
Kelowna	100	98	-1,9
Kingston	116	112	-3,9
Kitchener	110	108	-1,5
London	112	110	-2,1
Moncton	106	105	-1,0
Montréal	87	90	3,3
Oshawa	105	104	-1,6
Ottawa	105	106	1,3
Peterborough	161	167	5,6
Québec	90	89	-1,7
Regina	104	107	2,6
Saguenay	73	74	1,2
Saint John	92	88	-3,8
Saskatoon	116	115	-1,7
Sherbrooke	53	57	4,4
St. Catharines	110	110	0,1
St. John's	95	97	1,8
Sudbury	70	68	-1,9
Thunder Bay	99	98	-0,7
Toronto	127	128	1,1
Trois-Rivières	102	100	-2,2
Vancouver	135	135	0,0
Victoria	120	114	-6,2
Windsor	95	93	-1,9
Winnipeg	116	116	-0,9
CANADA	121	122	0,9
Colombie-Britannique	148	145	-2,3
Alberta	139	136	-2,8
Saskatchewan	130	131	0,6
Manitoba	132	132	0,1
Ontario	137	138	1,1
Québec	102	105	2,6
Nouveau-Brunswick	116	116	-0,1
Nouvelle-Écosse	145	142	-3,3
Î.-P.-É.	132	131	-0,9
Terre-Neuve-et-Labrador	108	108	0,3

Sources : SCHL et Statistique Canada

*Nombre mensuel d'heures de travail requis pour que le loyer moyen d'un logement de deux chambres corresponde à 30 % du revenu brut. Les chiffres de la dernière colonne ayant été arrondis, ils pourraient ne pas s'additionner.

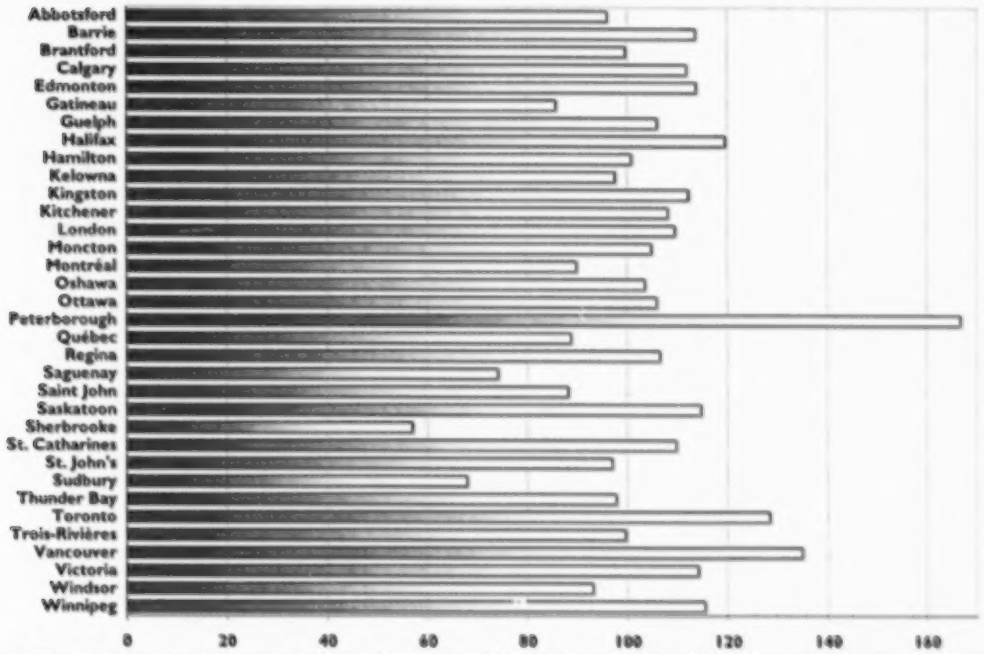
Tableau 3 : Heures de travail mensuelles (propriétaires)*

	Heures de travail requises PROPRIÉTAIRES 2009	Heures de travail requises PROPRIÉTAIRES 2010	Variation du nombre d'heures, 2009-2010
Abbotsford	270	272	2,6
Barrie	151	163	12,1
Brantford	143	145	2,0
Calgary	198	206	7,7
Edmonton	179	182	3,2
Gatineau	118	129	11,0
Guelph	161	174	12,7
Halifax	164	168	3,5
Hamilton	177	180	3,3
Kelowna	173	172	-1,2
Kingston	153	148	-5,5
Kitchener	171	177	6,1
London	132	142	9,8
Moncton	116	114	-2,4
Montréal	174	186	11,7
Oshawa	161	170	8,9
Ottawa	153	164	10,5
Peterborough	216	231	15,5
Québec	139	148	9,0
Regina	151	154	3,3
Saguenay	105	114	8,8
Saint John	121	116	-5,4
Saskatoon	178	180	2,1
Sherbrooke	90	101	10,3
St. Catharines	152	157	5,4
St. John's	144	155	11,9
Sudbury	83	88	4,9
Thunder Bay	91	91	0,5
Toronto	228	244	16,4
Trois-Rivières	136	140	4,1
Vancouver	338	377	38,4
Victoria	283	278	-5,4
Windsor	97	97	0,7
Winnipeg	148	156	8,2
CANADA	236	244	8,2
Colombie-Britannique	340	356	15,9
Alberta	225	228	3,5
Saskatchewan	180	179	-0,9
Manitoba	167	178	11,0
Ontario	226	239	12,3
Québec	178	187	9,5
Nouveau-Brunswick	135	135	-0,8
Nouvelle-Écosse	168	169	1,1
Î.-P.-É.	138	132	-6,1
Terre-Neuve-et-Labrador	174	188	14,4

Sources : SCHL et Statistique Canada

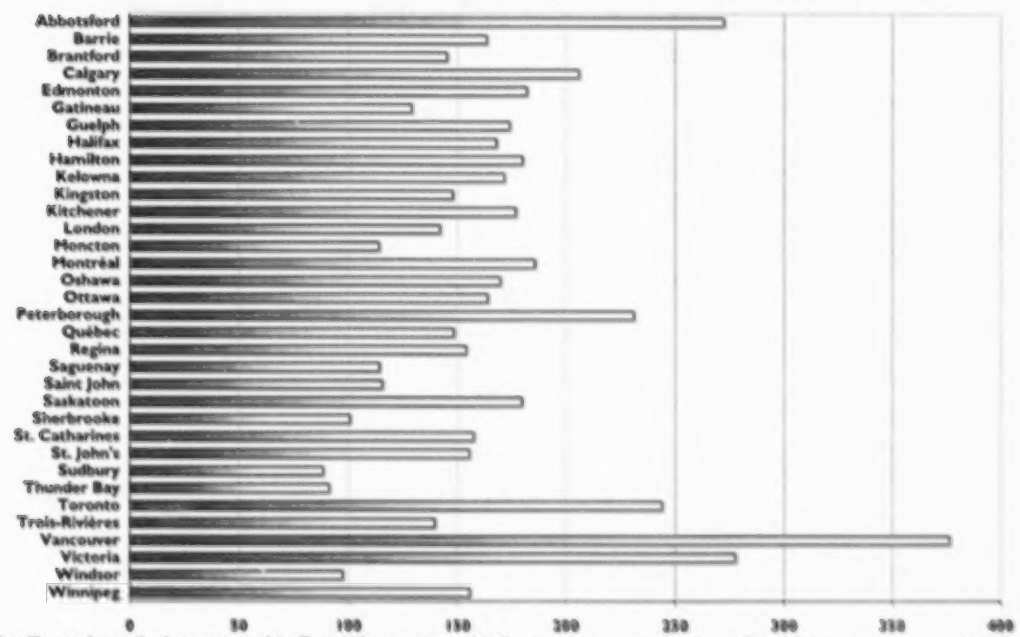
*Nombre mensuel d'heures de travail requis pour que les mensualités hypothécaires associées à une maison de prix moyen correspondent à 30 % du revenu brut. Les chiffres de la dernière colonne ayant été arrondis, ils pourraient ne pas s'additionner.

Graphique 1 : Nombre d'heures de travail requis pour LOUER un logement, selon le centre (2010)*



*Nombre d'heures de travail qu'une personne doit effectuer chaque mois au salaire horaire moyen pour que le loyer moyen des logements de deux chambres corresponde à 30 % de son revenu mensuel. Source : SCHL

Graphique 2 : Nombre d'heures de travail requis pour POSSÉDER un logement, selon le centre (2010)*



*Nombre d'heures de travail qu'une personne doit effectuer chaque mois au salaire horaire moyen pour que le paiement hypothécaire moyen corresponde à 30 % de son revenu mensuel. Source : SCHL

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2010	T1:11	T2:11	T3:11	M07:11	M08:11	M09:11
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**189,9**	**174,6**	**194,8**	**206,1**	**214,0**	**192,4**	**207,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	27,4	-3,0	11,6	5,8	9,1	-10,1	7,9
Canada, toutes catégories, régions rurales	**23,8**	**17,8**	**18,9**	**23,2**	**22,2**	**20,2**	**20,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	27,0	-22,6	6,2	22,8	14,4	-9,0	1,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**166,2**	**156,8**	**175,9**	**182,9**	**191,8**	**172,2**	**187,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	27,5	-0,1	12,2	4,0	8,5	-10,2	8,7
Canada, log. individuels, régions urbaines	**74,2**	**61,5**	**68,2**	**70,0**	**68,7**	**68,9**	**67,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	22,7	-4,5	10,9	2,6	-2,4	0,3	-1,5
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**91,9**	**95,3**	**107,7**	**112,9**	**123,1**	**103,3**	**119,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	31,6	2,9	13,0	4,8	15,8	-16,1	15,5
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**3,6**	**3,7**	**3,7**	**3,6**	**4,0**	**3,2**	**3,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	18,0	15,6	0,0	-2,7	-7,0	-20,0	9,4
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,8**	**0,8**	**0,8**	**1,2**	**1,2**	**0,9**	**1,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,8	-11,1	0,0	50,0	71,4	-25,0	44,4
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,3**	**4,1**	**4,2**	**5,4**	**6,0**	**4,1**	**6,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,3	5,1	2,4	28,6	66,7	-31,7	48,8
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**4,1**	**1,5**	**3,2**	**4,2**	**6,4**	**2,7**	**5,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,5	-65,1	113,3	31,3	64,1	-57,8	85,2
Québec, toutes catégories et régions	**51,4**	**47,0**	**48,8**	**50,2**	**48,2**	**43,9**	**57,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	18,3	-1,9	3,8	2,9	-1,0	-8,9	31,7
Ontario, toutes catégories et régions	**60,4**	**61,6**	**70,9**	**71,1**	**77,3**	**68,0**	**65,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	20,0	5,1	15,1	0,3	4,3	-12,0	-3,5
Manitoba, toutes catégories et régions	**5,9**	**4,5**	**5,9**	**6,5**	**9,1**	**5,8**	**4,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	41,1	-16,7	31,1	10,2	59,6	-36,3	-22,4
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**5,9**	**6,3**	**6,9**	**8,1**	**6,8**	**7,3**	**9,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	52,8	-16,0	9,5	17,4	-17,1	7,4	24,7
Alberta, toutes catégories et régions	**27,1**	**20,9**	**23,7**	**27,5**	**25,6**	**31,2**	**24,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	33,5	-8,7	13,4	16,0	8,0	21,9	-20,2
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**26,5**	**24,2**	**26,7**	**28,3**	**29,4**	**25,3**	**29,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	64,7	-4,7	10,3	6,0	26,7	-13,9	17,8

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées.
Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2010	T1:11	T2:11	T3:11	M07:11	M08:11	M09:11
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories, régions urbaines	166,2	156,8	175,9	182,9	191,8	172,2	187,2
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	2,2	2,4	2,5	2,5	2,8	2,2	2,6
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	0,6	0,5	0,6	1,0	1,0	0,7	1,1
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	3,5	3,4	3,7	4,8	5,3	3,6	5,5
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	3,0	1,0	2,4	3,0	5,0	1,8	4,2
Québec, toutes catégories, régions urbaines	43,5	40,0	42,5	42,7	41,4	38,4	50,7
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	57,1	59,0	68,3	68,4	74,7	65,3	63,0
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	4,0	3,2	4,0	4,1	6,0	3,5	3,0
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	4,6	5,3	5,4	5,6	5,0	4,8	7,1
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	24,1	19,6	21,7	24,8	23,2	28,8	22,5
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	23,6	22,4	24,8	26,0	27,4	23,1	27,5

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées. Les données

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2010	T1:11	T2:11	T3:11	M07:11	M08:11	M09:11
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,3	5,9	5,6	5,6	5,6	5,6	5,7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-28,4	11,1	4,3	12,7	14,5	11,2	12,6
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	13,6	13,6	12,8	13,6	13,6	13,7	13,5
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	11,1	0,6	-4,5	-1,2	-2,9	-1,0	0,2
Indice des prix des logements neufs (2007 = 100)	103,2	104,5	105,3	n.a.	105,7	105,8	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	2,2	2,0	2,0	n.a.	2,3	2,3	n.d.
Logements existants							
Ventes MLS® (en milliers de logements)*	447,0	465,1	443,1	452,2	448,5	447,9	460,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-3,9	-7,1	0,2	13,6	17,8	12,3	11,2
Prix MLS® moyens (en milliers de $)**	339,0	365,1	366,3	362,0	362,4	362,6	361,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,8	7,0	7,9	9,0	10,0	9,2	8,1
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	3,49	3,45	3,63	3,50	3,50	3,50	3,50
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	5,61	5,32	5,56	5,32	5,39	5,39	5,19

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles.

* Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées annualisées (DDA).

** Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

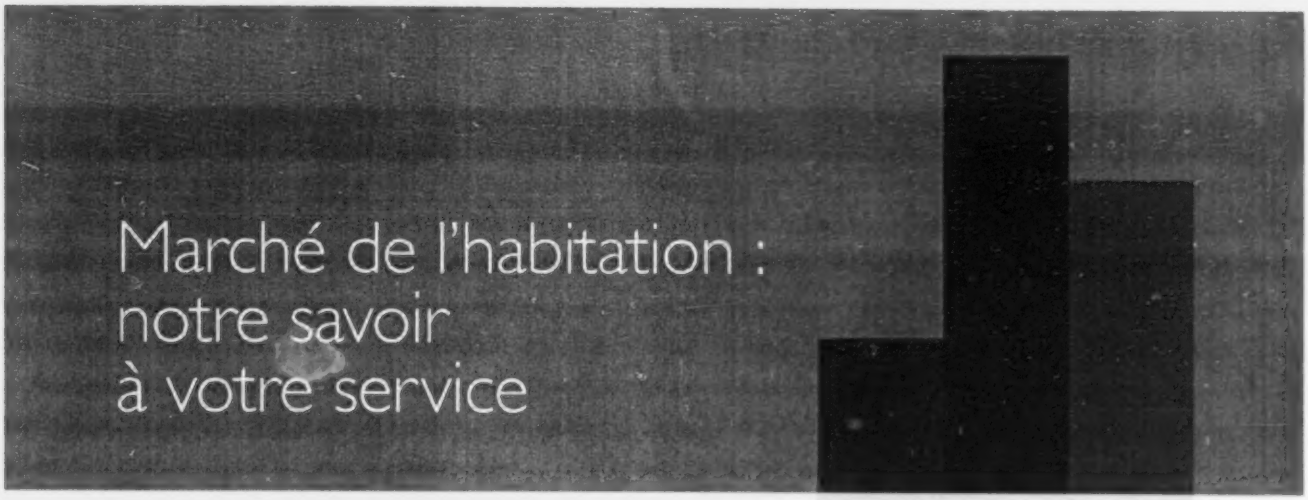
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

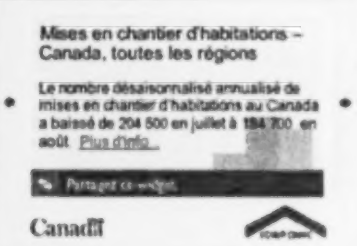
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



63831_2011_M10